Positionspapier des KT-Arbeitswelt

Gewerbegebiete in Baden-Württemberg – neu denken

Zur Transformation der Gewerbegebiete in Baden-Württemberg und zur erweiterten Rolle der Architektenschaft

1. Ausgangslage - Der blinde Fleck der Transformation

Baden-Württemberg steht als industriell geprägter Südwesten unter massivem Transformationsdruck. Dekarbonisierung, Digitalisierung, geopolitische Verschiebungen, Fachkräftemangel, demografischer Wandel und neue Arbeitskulturen verändern nicht nur Unternehmen, sondern ihre räumlichen Voraussetzungen. Diese Transformation materialisiert sich vor allem dort, wo reale Arbeit stattfindet: in den Gewerbegebieten. 2024 arbeiteten im Land rund 1,299 Mio. Menschen in der Industrie; zugleich sank der nominale Industrieumsatz auf 437,6 Mrd. Euro bei einer Exportquote von 58,8 %. 2025 ging das reale Bruttoinlandsprodukt Baden-Württembergs erneut um 0,6 % zurück, das Verarbeitende Gewerbe verlor nochmals 2,6 % an realer Wirtschaftsleistung. Parallel dazu entfallen bundesweit 6.383 km² bzw. 18,7 % der Siedlungsfläche auf Industrie- und Gewerbeflächen. Ein erheblicher Teil dieser Areale stammt aus den 1970er- und 1980er-Jahren: funktional überholt, autoabhängig, energetisch veraltet, sozial unterversorgt und kaum anpassungsfähig.

Wir haben keinen Flächenmangel. Wir haben einen Mangel an zukunftsfähigen Strukturen im Bestand.

Zugleich ist Baden-Württemberg einer der forschungsstärksten Räume Europas: 36,1 Mrd. Euro Ausgaben für Forschung und Entwicklung, eine FuE-Intensität von 5,7 % des Bruttoinlandsprodukts, 9 Universitäten - darunter 4 Exzellenzuniversitäten -, 23 Hochschulen für angewandte Wissenschaften, die DHBW mit 9 Standorten sowie eine dichte außeruniversitäre Forschungslandschaft. Dieser Vorsprung ist räumlich noch zu selten in den Gewerbegebieten verankert. Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen daher stärker als Transfer- und Lernorte zwischen Forschung, Mittelstand, Handwerk, Ausbildung und Produktion gedacht werden.

Gerade im ländlichen und mittelständisch geprägten Baden-Württemberg verlieren viele Gewerbegebiete an Attraktivität: schlechte Erreichbarkeit, fehlende Aufenthalts- und Versorgungsqualität, fragmentierte Eigentumsverhältnisse, hohe Investitionshürden und mangelnde strategische Einbettung. Trotzdem werden weiter neue Flächen ausgewiesen - oft aus fiskalischem Druck, nicht aus räumlicher oder ökonomischer Logik.

2. Der Handlungsdruck – Jetzt und nicht später

Wenn die wirtschaftliche Schwäche anhält, werden sich Nutzungsrückgänge, Leerstände, Funktionsbrüche und Wertverluste in Gewerbegebieten verschärfen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Klimaanpassung, Energie- und Netzinfrastruktur, Digitalisierung, Mobilität und Fachkräftesicherung in einem Ausmaß, das einzelne Betriebe oder Kommunen allein nicht mehr tragen können. In einem Hochkosten- und Hochqualifikationsstandort entscheidet sich Wettbewerbsfähigkeit heute im Zusammenspiel von Primärstrukturen - Flächen, Energie, Daten, Logistik und Genehmigung - und Sekundärstrukturen - Mobilität, Versorgung, Qualifizierung, Freiraum und Aufenthaltsqualität. Wer diese Strukturen nicht mitentwickelt, verliert Investitionen, Fachkräfte und Innovationsfähigkeit. Transformation bedeutet daher nicht nur Aufwertung, sondern auch Anschlussentwicklungen für schrumpfende oder sich wandelnde Standorte, Szenarien jenseits industrieller Mononutzung und schnelle, pragmatische, investitionssichere Lösungen im Bestand. Zehn- bis fünfzehnjährige Planungs- und Genehmigungsprozesse sind dafür nicht mehr geeignet. Die Transformation der Gewerbegebiete entscheidet sich jetzt - nicht im nächsten Grundsatzpapier.

3. Ein mögliches Zielbild – ohne Glaskugel

Wir wissen heute nicht, wie das Gewerbegebiet der Zukunft im Einzelnen aussieht, und genau darin liegt die Ehrlichkeit dieses Papiers. Es kann zum produktiven Mischquartier werden: mit Produktion, Handwerk, Logistik, Forschung, Qualifizierung, Versorgung, Freiraum und dort, wo es verträglich ist, auch ergänzendem Wohnen. Es kann durch-

grünt, klimaangepasst, multimodal angebunden, energetisch produktiv und identitätsstiftend sein. Es kann Wissens- und Lernort sein und über Gemeindegrenzen hinweg mit Mittelstand, Forschung und Ausbildung vernetzt werden. Ebenso denkbar ist, dass einzelne Gebiete bewusst spezialisiert oder monofunktional bleiben müssen, um ihre Aufgabe effizient zu erfüllen - dann aber mit starken räumlichen, infrastrukturellen und sozialen Anknüpfungspunkten an ihr Umfeld. Nicht das Idealbild ist entscheidend, sondern Anschlussfähigkeit, Lernfähigkeit und Transformierbarkeit der Strukturen.

4. Die Rolle der Städte und Gemeinden – kuratieren statt konkurrieren
Die Vorstellung, dass jede Gemeinde ihr eigenes Gewerbegebiet als isoliertes Konkurrenzprodukt entwickelt, ist unter den heutigen wirtschaftlichen, ökologischen und demografischen Bedingungen nicht mehr tragfähig. Erforderlich sind interkommunale Flächen- und Entwicklungsstrategien, arbeitsteilige Profile, gemeinsame Finanzierung und neue Betreibermodelle. Kommunen müssen künftig stärker kuratieren, moderieren und priorisieren. Die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg eröffnet dafür ein Zeitfenster: für Innenentwicklung vor Außenentwicklung, für Flächensparen, für kooperative Gewerbeentwicklung und für mehr planerische Verbindlichkeit in der Bestandsqualifizierung.

5. Kleine Schritte, schnelle Wirkung
Viele Mittelständler und Kommunen brauchen zuerst keine perfekten Masterpläne, sondern wirksame erste Schritte: bessere Wegebeziehungen, ÖPNV- und Radanbindung, gemeinschaftliche Mobilitäts- und Energieangebote, digitale Infrastruktur, Flächenmonitoring, Adressbildung, Pausen- und Begegnungsorte, Zwischennutzungen, Gebietsmanagement und kooperative Dienstleistungen. Gute Transformation beginnt oft klein, aber niemals zufällig. Sie braucht einen strategischen Rahmen, Verantwortung und Verstetigung.

6. Investitionssicherheit statt Verfahrenserschöpfung
Transformation braucht privates und öffentliches Kapital. Kapital geht dorthin, wo Prozesse verlässlich, schnell, nachvollziehbar und priorisiert sind. Baden-Württemberg braucht in der Gewerbegebietstransformation weniger Reibungsverluste im Verwaltungsvollzug, klarere Förderkulissen, mehr Bündelung und Moderation sowie weniger Normüberlagerung bei gleichzeitig hoher Rechts- und Planungssicherheit. Investitionen in Energie, Digitalisierung, Umbau und Klimaanpassung dürfen nicht an unklaren Zuständigkeiten und endlosen Verfahren scheitern. Kapital ist mobil – und scheu.

7. Die erweiterte Rolle der Architektenschaft - und der Kammer
Hier liegt ein zentrales Zukunftsfeld für Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Innenarchitekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen. Die Transformation der Gewerbegebiete ist keine Zusatzaufgabe, sondern ein strategisches Kernfeld des Berufsstands. Gefragt sind nicht nur Objektplanung und klassische HOAI-Phasen, sondern Phase 0, Bestandsanalyse, Szenarienentwicklung, Prozessgestaltung, Beteiligung, Bauherrenberatung und die Übersetzung wirtschaftlicher Strategien in Raum. Stadtplanung strukturiert Flächenlogiken und interkommunale Entwicklung. Landschaftsarchitektur sichert Klimaanpassung, Wasserhaushalt, Entsiegelung und Freiraumqualität. Innenarchitektur gestaltet Arbeitswelten, soziale Infrastruktur und Identität im Bestand.

Die Architektenschaft muss sich stärker als Beobachterin, Übersetzerin, Netzwerkerin und Ermöglicherin verstehen. Auch die Architektenkammer Baden-Württemberg kann ihr Profil hier schärfen: als Plattform für Wissenstransfer, Best Practices, kritische Lernfälle, kommunalen Dialog und die Moderation zwischen Planung, Verwaltung, Wirtschaft, Forschung und Investition. Die Resonanzen des Fachtags zeigen genau diesen Bedarf nach praktischer Orientierung, Kooperation und umsetzbaren Instrumenten. Wer sich auf ein enges Rollenverständnis zurückzieht, reagiert nur noch. Wer sich öffnet, wird zur gestaltenden, moderierenden und verantwortungsbewussten Akteurin zwischen Wirtschaft, Kommunen, Politik und Gesellschaft.

8. Position

Die Transformation der Gewerbegebiete in Baden-Württemberg ist eine Schlüsselaufgabe der kommenden Jahre. Sie entscheidet über wirtschaftliche Resilienz, Flächeneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit und die Zukunft der Arbeit im Südwesten. Baden-Württemberg braucht keine weiteren Gewerbegebiete von gestern. Es braucht zukunftsfähige produktive Quartiere, robuste Spezialstandorte und eine Architektenschaft, die Verantwortung übernimmt - interdisziplinär, umsetzungsstark und mit Mut zur Priorisierung. Wer jetzt zögert, wird später nur noch reagieren. Wer jetzt gestaltet, prägt die Arbeitslandschaften der Zukunft.

Quellennachweise (Auswahl)

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): Südwestindustrie im Jahr 2024 - nominaler Umsatz sinkt um 2,3 %;
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2026): Wirtschaftsleistung 2025 in Baden-Württemberg erneut gesunken;
- Destatis (Stand 31.12.2024/09.10.2025): Bodenfläche insgesamt nach Nutzungsarten in Deutschland;
- Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg (2026): Kerndaten zu Wissenschaft, Kunst und Kultur;
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): Innovationsindex 2024 für die Länder und Regionen der Europäischen Union;
- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2026): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg - Neuaufstellung;
- BBSR (2021): Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier;
- BBSR (2025): Kooperative Entwicklung von Gewerbequartieren;
- Neue Leipzig-Charta (2020);
- AKBW Kompetenzteam Arbeitswelt(en) (2024): Arbeitswelt(en) in der Produktiven Stadt; AKBW / IFBau (2026): Eröffnungsrede, Tagungsbericht, Evaluation und Mentimeter-Auswertung zum Fachtag Transformation von Gewerbegebieten.

Links zu Arbeiten der Mitglieder*Innen und der Arbeit des KT – Teams (Auswahl)

Gemischte Gewerbegebiete, die nachhaltig sind - Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH

Stadtentwicklung und Wirtschaft – Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten – Essener Gesellschaft für Geographie und Geologie e.V.

Stadtentwicklung und Wirtschaft Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten Britta Hüttenhain - Detailseite - LEO-BW

Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier. Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung.
Roost, Frank; Baur, Christine; Bentlin, Felix; Jeckel, Elisabeth; Höfler, Jürgen; Hüttenhain, Britta; Kübler, Anna Ilonka; Million, Angela; Werrer, Stefan

BAUWELT - Wie die neue Produktion Stuttgart verändern könnte
IfSR

Stuttgart – Die produktive Stadtregion und die Zukunft der Arbeit | ISBN 978-3-931435-71-4 | ARCH+

Transformation von Gewerbegebieten - Nachbericht: AKBW Architektenkammer Baden-Württemberg

ARBEITSPAPIER_Kompetenzteam_Arbeitswelt.pdf